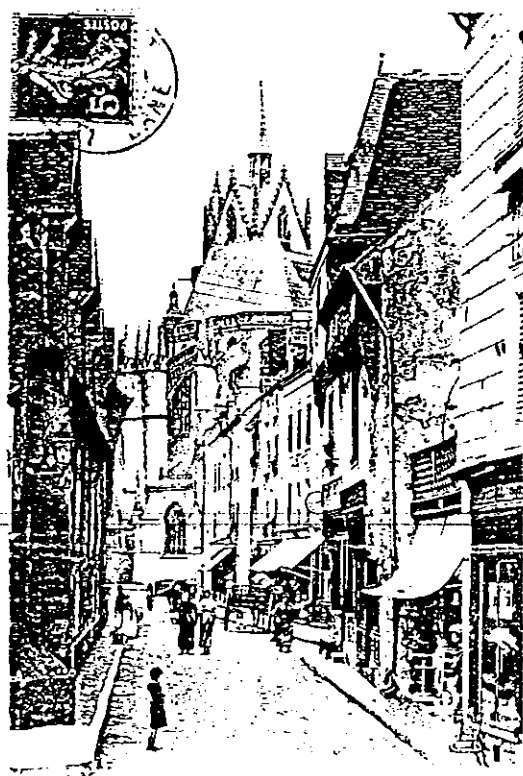


LA FERTE-BERNARD (Sarthe)

Z.P.P.A.U. * *

ZONE DE PROTECTION DU
PATRIMOINE ARCHITECTURAL
ET URBAIN

1ère partie: rapport de présentation,
accompagné de la typologie du bâti
existant et du vocabulaire architectural de
la ville de La Ferté-Bernard.



3 LA FERTE-BERNARD - BREVET - 1991

Alain-Charles PERROT. Architecte en Chef des Monuments Historiques
3, rue du Regard. 75006. PARIS. Tél. (1). 45.44.05.41.

15 février 1991

II.2. Règlement

2.1. Dispositions générales (articles 1-2)

Article 1: champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de La Ferté-Bernard (Sarthe) situé dans la zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U.) délimité par, d'une part, un trait en tiretés sur les plans joints numéros 01 (plan du périmètre dans l'ensemble de la ville, éch.1/5000) et 02 (plan du périmètre, éch.1/5000), et, d'autre part, par un trait en tiretés épais et alternés "long et court" sur le plan joint numéro 03 (plan du périmètre et des secteurs, éch.1/2000).

Article 2: législations spécifiques

Les présentes règles se substituent aux procédures de protections existantes: loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques; loi du 2 mai 1930 relative à la protection des Monuments naturels et des sites et à leurs abords, en application des articles 70, 71 et 72 de la loi du 7 janvier 1983.

2.2. Dispositions applicables à la Z.P.P.A.U.

2.2.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3: utilisations du sol autorisées

Le territoire de la Z.P.P.A.U. est destiné à l'habitation, au commerce, aux services publics, aux bureaux et aux constructions abritant les activités qui sont le complément naturel de l'habitat urbain, et comporte aussi des zones naturelles (plateau du Tertre, Pré Motage, autres zones vertes protégées à l'intérieur du centre ancien).

Article 4: occupations du sol protégées

a) Sont protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, les immeubles classés parmi les Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, soit:

- . l'Eglise Notre-Dame-des-Marais (Cl. M.H. liste de 1840);
- . l'ancien Château: ancienne chapelle et ancien oratoire de la chapelle (Cl. M.H. 19 juin 1981);
- . la Porte Saint-Julien (Cl. M.H. liste de 1875);
- . les anciennes Halles (Inv. M.H. 5 décembre 1973);
- . la maison du 7, rue Carnot (Inv. M.H. 6 janvier 1926);
- . la façade de la maison du 14, rue Carnot (Inv. M.H. 6 janvier 1926);
- . le poteau sculpté du 15, rue de l'Huisne (Inv. M.H. 9 décembre 1929);
- . l'Eglise Saint-Antoine-de-Rochefort (Inv. M.H. 24 novembre 1986);
- . la fontaine place Carnot (Inv. M.H. 11 septembre 1989);
- . éléments architecturaux conservés du Château-fort et de son enceinte (Inv. M.H. 13 mai 1992).

b) Sont protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques les éléments d'architecture appartenant par nature ou destination aux immeubles précités.

c) Sont protégés au titre de la Z.P.P.A.U. et au titre de cette législation uniquement les espaces libres, plantés ou non (cour, courettes, patios, jardins, terrasses...) lorsque leurs fonctions sont ou ont été directement en rapport avec le ou les volumes bâtis qui les limitent

d) Sont protégés au titre de la Z.P.P.A.U. et au titre de cette législation uniquement les espaces verts ou plantés délimités sur le plan joint par un trait en pointillés et appelés "V".

e) Sont protégés au titre de la Z.P.P.A.U. et au titre de cette législation uniquement les secteurs urbains -entourés sur le plan de zone 03 par un trait en tiretés- qui doivent faire l'objet d'un aménagement particulièrement soigné.

Article 5: utilisations du sol interdites

Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la bonne tenue de caractère architectural de la Z.P.P.A.U. sont interdits sur son territoire ainsi que toutes les utilisations proscrites par le POS.

2.2.2. Conditions de l'occupation du sol

Article 6: desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et le branchement au réseau d'assainissement sont obligatoires conformément au POS.

Les lignes électriques, téléphoniques et de vidéo-communication devront être installées en souterrain. Les branchements devront être réalisés en souterrain et les lignes de distribution ou canalisation d'alimentation installées à l'intérieur des immeubles. Les compteurs installés en extérieur, seront au nu de la façade dans la mesure du possible.

Article 7: surface et forme des parcelles

Aucune prescription de surface ou de géométrie n'est imposée pour définir la constructibilité d'une parcelle.

Toutefois, si la configuration des parcelles est de nature à compromettre la mise en valeur du paysage urbain, l'aspect et l'économie des constructions, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Article 8: implantation des constructions par rapport aux voies

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement de la voie. Un retrait partiel ou total pourra être autorisé si un ou deux bâtiments édifiés sur les parcelles adjacentes sont eux-mêmes en retrait.

Dans ce cas, il est conseillé de maintenir ou de créer sur la voie, entre les surfaces non bâties des parcelles, un mur ou un muret surmonté d'une grille, d'une hauteur de 1,80 à 2,50 mètres, percé de portes ou de portails, conformément à l'usage local.

L'espace au sol résultant du retrait ne pourra être utilisé comme parking que si celui-ci est placé derrière un mur et qu'il reste très discret depuis l'espace public.

Le traitement et l'usage du sol résultant du retrait devront être précisés au permis de construire (pavage, plantations...).

Pour des raisons architecturales et dans des cas précis (dans le cadre, par exemple, du sous-secteur L du périmètre de la Z.P.P.A.U.), il pourra être autorisé un certain décrochement dans l'alignement.

Article 9: implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement augmentée de la marge de recul imposée, toute construction doit être:

- soit contiguë à une ou deux limites séparatives qui touchent une voie,
- soit en retrait par rapport à une ou deux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à trois mètres.

b) Au-delà de 15 mètres, les constructions jouxtant les limites séparatives ou l'une d'elles, sont autorisées sous réserves que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Toutefois, la règle énoncée ci-dessus pourra ne pas être applicable dans les deux cas suivants:

- quand la construction projetée s'accôle à un bâtiment déjà existant situé en limite séparative, sur la parcelle du dit bâtiment projeté ou sur la ou les parcelles voisines.
- quand la construction projetée remplace un ancien bâtiment démoli ou en cours de démolition, situé en limite séparative.

c) Au-delà de 15 mètres, les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées sous réserves qu'elles soient édifiées par rapport aux dites limites à une distance au moins égale à 3 mètres et au moins égale à $\frac{H}{2} + 3$ mètres,

L étant la hauteur du bâtiment projeté à l'égout du toit, mesurée en mètres.

Article 10: hauteur des constructions

La surélévation d'un bâtiment existant n'est autorisée qu'à titre exceptionnel. La hauteur dépendra alors de celle des constructions voisines.

De manière générale, toute construction nouvelle aura une hauteur totale inférieure à 15 mètres (toiture comprise), soit un rez-de-chaussée + deux niveaux + combles autorisés.

La hauteur à l'égout du toit ne devra pas dépasser 9 mètres.

Dans le cadre d'une opération importante et à titre exceptionnel, des dérogations à ces règles pourront être accordées après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France: dans le cadre d'une recherche architecturale, il pourra être toléré sur certaines parties de l'immeuble projeté, un étage droit supplémentaire couronné par des combles habitables en vue d'améliorer la qualité architecturale de l'ensemble. Dans ce cas, la règle des R+2, énoncée ci-dessus, fera l'objet de dérogations et la construction projetée pourra être de type R + 3 + combles habitables.

Le sous-secteur L du périmètre de la Z.P.P.A.U. fera l'objet d'une exception: la hauteur des constructions ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, soit 7 mètres à l'égout.

Lorsqu'une construction nouvelle sera édiflée sur rue ou en raccord avec un ou deux bâtiments anciens, elle devra néanmoins respecter le gabarit, la forme et la pente des toits ainsi que la continuité des bandeaux et corniches de l'édifice.

Une différence de 0,80 mètre est alors tolérée avec l'égout d'un des bâtiments voisins.

Article 11: aspects extérieurs des bâtiments à l'exception des devantures

A) Règles générales

Les prescriptions énoncées, dans le présent article, sont impératives pour tous les aménagements de bâtiments existants et pour toutes les constructions neuves de caractère mimétique; elles sont indicatives pour les bâtiments d'architecture contemporaine manifestant une qualité réelle.

a) Autorisations

Les travaux de construction, démolition, transformation et modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U. sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, en application de l'article 71 de la Loi du 7 janvier 1983.

Lors de la demande de permis de construire, un plan de façade faisant apparaître les caractéristiques architecturales des constructions voisines sera demandé.

b) Rythmes

Les constructions neuves devront assurer la continuité des rythmes des bâtiments anciens de la Z.P.P.A.U. Ce rythme sera variable de 6 à 18 mètres et devra être exprimé en façade. Une construction neuve occupant, en bordure de rue, l'emplacement de plusieurs constructions anciennes ayant fait l'objet d'un permis de démolir, ne devra pas présenter un volume unitaire mais une succession de volumes variés en hauteur, rappelant en façade la dimension du parcellaire original.

c) Publicité

Toute publicité est interdite dans le périmètre de la Z.P.P.A.U. conformément à la loi du 29 décembre 1979.

B) Servitudes d'architecture

a) Volumes généraux

Les constructions neuves devront adopter des volumes simples présentant une unité d'aspect, de composition et de matériaux en harmonie avec les bâtiments anciens de la Z.P.P.A.U. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures devront être régulières à deux ou quatre pans, de pentes comprises entre 45° et 60°.

Dans certains cas, des toitures à la "Mansart" pourront être autorisées après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France: le brisi aura alors une pente voisine de 70° par rapport à l'horizontale, et la pente du terrasson pourra être voisine de 45° ou bien comprise entre 30 et 45°. En aucun cas la pente du terrasson ne sera inférieure à 30°, et en aucun cas le brisi ne sera traité verticalement.

Dans tous les cas, des combles aménageables seront autorisés; ils pourront avoir deux niveaux habitables (cas des combles à la "Mansart", par exemple)

En cas de constructions jumelées et mitoyennes, le raccord de toiture devra être soigneusement étudié.

Les saillies de décor, corniche, balcon, seront autorisées sur des constructions neuves à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 mètre et qu'elles soient situées à 3 mètres du sol minimum.

Afin d'améliorer l'aspect esthétique du bâtiment, il sera possible d'ajouter des combles sur des toits-terrasses existants: des études architecturales seront alors réalisées et soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

b) Traitement des toitures

Les toits seront revêtus d'ardoises naturelles de ton gris-bleu posées traditionnellement avec le moins possible de métal apparent. Aucune pièce de zinc apparente ne sera admise en toiture, excepté en faîtage et en gouttière.

Les toitures en petites tuiles plates traditionnelles pourront être restaurées dans le même matériau, notamment sur les toitures de faible pente.

Les matériaux ondulés, les tuiles mécaniques, les ardoises en fibrociment ne sont pas autorisés.

Les toitures principales en terrasse ne sont pas autorisées. Les terrasses de petites dimensions sont tolérées sur des constructions neuves, à condition qu'elles soient accessibles et dans la mesure où elles sont accompagnées de volumes couverts en ardoises.

L'usage de l'ardoise posée verticalement sera évitée et remplacée par des bardeaux de bois.

Le terrasson comme le brisi d'un toit à la "Mansart" devront obligatoirement être revêtus d'ardoises naturelles. Des châssis de toit de type "Vélux" de proportion verticale et encastrés pourront y être autorisés après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Des lucarnes incluses dans les terrassons ne seront pas tolérées.

Dans tous les cas, les édifices techniques (machineries d'ascenseurs,...) devront être compris dans les combles.

c) Lucarnes

Les lucarnes anciennes seront restaurées dans leur caractère. Les lucarnes à créer devront se référer aux exemples traditionnels de la région.

D'une façon générale, elles devront être discrètes, dans l'alignement des percements des niveaux inférieurs à la façade, ordonnancées, et plus étroites que les autres baies.

Leur hauteur sera supérieure à leur largeur; les poutres et matériaux de couverture seront identiques à ceux de la toiture.

Les vasistas et fenêtres de toiture de type "Vélux" pourront autorisés après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans tous les cas, ils seront:

- de proportion verticale;
- de largeur inférieure à 0,80 m et de hauteur inférieure à 1,00 m;
- encastrés dans la toiture de manière à ne présenter aucun relief au-dessus du plan extérieur de la couverture.

Les parties métalliques seront peintes dans le même ton que le matériau de couverture (ardoises ou tuiles plates).

d) Souches de cheminées et conduits de ventilation

Les souches anciennes seront restaurées traditionnellement.

Les souches neuves seront exécutées en briquettes de terre cuite apparentes, posées au mortier de chaux grasse.

Elles auront un minimum d'épaisseur de 45 centimètres.

Si elles ne sont pas visibles de la rue, elles pourront être exécutées en maçonnerie courante et enduites au mortier de chaux grasse et sable du pays.

Les têtes de cheminées seront terminées avec un couronnement plat et recevant au besoin des mitrons de terre cuite, conformément à l'usage local, à l'exclusion de tout autre couronnement.

Aucun tuyau ou élément similaire de petite dimension, en métal ou en ciment, ne sera apparent en toiture; les ventilations primaires de chutes d'eaux usées et les sorties de ventilations mécaniques seront dissimulées par des houteaux en ardoise ou en métal pré-patiné de teinte ardoise.

Les exutoires de ventilation mécanique important seront traités comme les souches de cheminées.

e) Murs et façades

La plupart des immeubles situés dans le périmètre de la Z.P.P.A.U. témoigne, malgré la variété des époques de construction et des traitements architecturaux, d'une homogénéité et d'une harmonie qu'il est fondamental de préserver et de mettre en valeur.

Les immeubles anciens devront être restaurés suivant leurs dispositions originales.

Les constructions neuves qu'il sera nécessaire d'édifier seront en harmonie avec les bâtiments anciens du reste de la ville.

Ces interventions devront être étudiées avec le plus grand soin en suivant les recommandations suivantes:

C. Restauration et modification des façades existantes

D'une manière générale, la restauration ou la remise en valeur d'une façade ancienne devra conserver ou restituer les dispositions d'origine de l'immeuble.

On s'efforcera alors de supprimer les ouvertures, les adjonctions modernes qui défigurent les façades.

Lorsque le décor architectural a disparu au cours de précédents travaux d'aménagement, on s'efforcera de le rétablir dans la mesure du possible.

On pourra pour cela prendre exemple sur des bâtiments voisins présentant des façades similaires et ayant conservé leurs dispositions originelles.

Les corniches, bandeaux, entourages de baies, chaînes ou pilastres d'angle ainsi que tous les décors architecturaux en pierre ou en brique ne seront pas modifiés. S'ils sont dégradés, ils seront remplacés par un matériau d'aspect et de couleur identiques aux originaux.

L'appareillage de pierre et les joints seront scrupuleusement respectés.

Ces derniers seront exécutés en chaux aérienne et sable du pays. La largeur des joints variera suivant les époques. Les façades des XVIIIème et XIXème siècles. seront édifiées à joints fins de même couleur que le tuffeau.

Les pierres ne seront pas retaillées, elles seront nettoyées et décapées si elles sont peintes.

Les pierres trop accidentées et n'offrant plus l'aspect et la résistance souhaitables, seront remplacées par des pierres de même nature, ayant même couleur, même profil et même taille que celles d'origine.

Pour raison d'économie, il sera possible, ponctuellement, d'employer une pierre reconstituée, à condition que cette dernière s'identifie rigoureusement à la pierre qu'elle remplace. Dans ce cas, il faudra avoir soin de respecter les joints sur une profondeur suffisante pour qu'ils puissent être refaits comme s'il s'agissait de pierre véritable.

Sur les immeubles d'architecture simple, il sera possible de peindre les décors architecturaux habituellement laissés en pierre apparente (si ceux-ci ne sont pas moulurés). Cette peinture devra être d'un ton blanc cassé de même couleur que le tuffeau et réalisée à la chaux. Les peintures à l'huile et de synthèse sont interdites.

La brique sera posée avec des joints de 1 à 1,5 centimètre en léger retrait, effectués à la chaux grasse et au sable. Tous les décors architecturaux effectués dans ce matériau et endommagés seront restaurés avec des éléments de coloris semblables aux originaux, soit: des briques de couleur rousse, parfois vernissées avec des effets flammés de couleur tête de nègre, permettant des jeux géométriques.

Les façades édifiées en moellons seront enduites au mortier de chaux aérienne et sable dans un ton ocre jaune, gris beige ou beige (couleur tuffeau). Cet enduit laissera apparent les éléments de décor architectural (corniche, bandeaux, entouragement de baies)

avec lesquels il devra s'harmoniser, mais il couvrira totalement les moellons. Il sera légèrement gratté, taloché ou lissé de manière irrégulière.

Il est vivement recommandé de n'employer ni grillage ni préparation au ciment pour la réalisation des enduits. Ceux-ci ne seront pas peints.

Toutefois, il sera demandé de peindre les anciens enduits de ciment gris ou blanc qui ne seraient pas refaits lors des travaux de restauration, dans les mêmes tons que les enduits de chaux traditionnels.

De même, tous les édifices construits en matériaux destinés à être enduits, restés apparents jusqu'ici, recevront un enduit de chaux dans les meilleurs délais.

D. Maçonnerie de façade des constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront reprendre les dispositions architecturales des constructions anciennes qui leur sont voisines, notamment corniches, bandeau, chaînage d'angle, encadrement de baies.

Ces derniers éléments de décor architectural seront réalisés soit en tuffeau, soit dans un matériau contemporain à condition qu'ils soient peints et qu'ils présentent ainsi le même aspect que le tuffeau.

D'une manière générale, les constructions nouvelles de la Z.P.P.A.U. devront reprendre les mêmes types de percements, les mêmes rapports plein-vidé, les mêmes éléments de modénature et de décors que les constructions anciennes de la ville de La Ferté-Bernard.

E. Percements

Les percements autorisés resteront à l'échelle de ceux qui existent aux alentours, à l'exception de portes cochères; ils seront de proportion verticale. L'agrandissement de baies anciennes ainsi que le percement de nouvelles ouvertures seront exceptionnels et ne seront accordés que si la façade ne présente pas d'ordonnance particulière et s'ils ne la dénaturent pas.

Les portes-fenêtres sont exceptionnelles à La Ferté-Bernard sur les façades de dimensions modestes; leur usage pourra néanmoins être utilisé :

- si elles restent dans une proportion verticale;
- si elles s'intègrent à un bandeau marquant le niveau de l'étage ou si elles s'appuient sur un balconnet ne dépassant pas le nu de la façade de plus de 0,50 mètres;
- si elles reçoivent un traitement architectural semblable à celui des autres percements de la façade.

Toutefois elles sont interdites sur les façades antérieures au XVIIIème siècle.

F. Accessoires de façades

Les menuiseries, les ferronneries et les peintures contribuent à l'animation et à la qualité des façades. Elles seront donc soumises à autant de soins que les autres parties du bâtiment.

- Menuiseries: Toutes les menuiseries devront être en bois à peindre. Les fenêtres seront à carreaux de taille moyenne (3 carreaux pour une fenêtre; 4 carreaux ou 3 carreaux

et un panneau bois pour une porte-fenêtre). Seules les fenêtres possédant des petits carreaux, sur les immeubles anciens, les conserveront.

Les vitrages occupant toute la largeur ou toute la hauteur d'une baie ne seront pas autorisés.

Les volets de bois plein seront particulièrement réservés aux demeures de grande dimension. Ils seront soit pleins, sans traverses diagonales, soit à persiennes.

Pour des immeubles peu larges en façade, on leur préférera des volets métalliques ou de bois pliants, ou les volets intérieurs.

Les portes anciennes seront conservées et remises en état. Les portes neuves comporteront le moins possible de parties vitrées ou ajourées, excepté en imposte. Elles seront le plus simple possible.

- Serrurerie: les ferronneries servant d'appui de fenêtre ou de garde-corps seront conservées. Les ouvrages de serrurerie modernes seront le plus sobre possible ou directement copiés sur les modèles locaux, en prenant soin d'en accorder le style avec la façade nouvelle.

Lorsqu'un immeuble fait partie d'un ensemble de deux ou plusieurs immeubles de disposition identique, la restauration des ferronneries dans leur disposition d'origine est impérative.

- Peintures: la peinture des menuiseries extérieures et des volets métalliques sera de couleur claire, rappelant les tons de la maçonnerie: gris clair, beige ou coquille d'oeuf.

Les menuiseries ne seront jamais ni vernies, ni peintes en faux bois.

Les portes en bois apparent vernis sont à proscrire.

Au sein d'une même façade, les menuiseries seront peintes dans le même ton, à l'exception de la porte d'entrée qui peut être légèrement différente.

Les ferronneries seront peintes en noir ou en bleu si elles présentent un travail particulièrement intéressant, afin de le mettre en valeur. Les simples barres d'appui seront peintes dans la même couleur que les menuiseries de la façade.

- Antennes de radio et télévision: aucune antenne ne devra être apparente en façade ou visible en toiture depuis la rue.

Pour les immeubles collectifs, une seule antenne par immeuble est autorisée. Pour les constructions individuelles, il est recommandé d'installer les antennes à l'intérieur plutôt que sur le toit.

- Constructions annexes: les constructions annexes seront étudiées de façon à ne faire qu'un tout avec le bâtiment principal. Si la parcelle est close de murs, elles devront s'y intégrer afin qu'elles semblent en être le prolongement ou l'aboutissement logique.

Leur faitage ne dépassera pas le mur sur lequel elles s'appuient. Toute surélévation du mur sera mise en oeuvre dans les mêmes conditions et avec le même matériau que le mur.

Pour toute construction d'un bâtiment annexe, il sera demandé un document graphique présentant la configuration et l'articulation des différents volumes, existants et projetés, permettant de juger de leur bonne harmonie (axonométrie ou croquis perspectif).

- Portes et ouvertures de garage: le percement d'ouvertures permettant le passage d'une voiture est souvent nécessaire aujourd'hui dans les constructions neuves, mais aussi anciennes. Elles sont pourtant souvent à l'origine de la défiguration des façades.

Les baies d'accès au garage reprendront les dispositions des anciennes portes cochères dont on trouve de nombreux exemples dans le vieux bourg de La Ferté-Bernard, et dans ses environs agricoles.

L'encadrement sera marqué par le même traitement que celui des autres percements de la façade (même matériau, même frise, même décor).

L'ouverture sera cintrée. Les portes seront à deux vantaux; exécutées en frises, assemblées verticalement sans traverses apparentes à l'extérieur, en bois plein, et peintes dans le même coloris que les menuiseries de la façade.

Elles seront posées en retrait par rapport au nu de la façade, dans le même plan que les vitrages; elles ne comporteront pas de parties vitrées.

Une petite porte permettant le passage piéton pourra y être discrètement aménagée.

Dans un mur de clôture, l'ouverture destinée au passage des voitures sera marquée par deux pilastres inspirés des modèles traditionnels, et fermée par une porte métallique (dont la partie basse sera pleine et la partie supérieure constituée d'une grille), ou par une porte de bois à deux vantaux, très simple, peinte.

- Bâtiments de type hangar ou entrepôt: l'édification de tels bâtiments à l'intérieur de la Z.P.P.A.U., quoique peu souhaitable, peut s'avérer nécessaire.

On choisira alors une implantation telle que l'édifice ne soit pas visible de la rue; si cette disposition est impossible, on aura soin de choisir des matériaux et des volumes d'une qualité suffisante, afin que ces bâtiments ne dénaturent pas les alignements dans lesquels ils sont intégrés.

L'usage des matériaux ondulés est interdit, en façade et en toiture.

G. Clôtures

Les travaux de construction, de démolition et de transformation des clôtures sont soumis à l'autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

En bordure des rues ou des passages, les murs de clôture assurent la continuité et l'homogénéité du domaine bâti. Autour des jardins, ils préservent l'intimité des parcelles privées et permettent éventuellement l'adossement de constructions annexes discrètes.

Les murs anciens seront conservés dans toute leur hauteur. En pierre apparente, ils feront l'objet des mêmes mesures de restauration que les murs des façades des immeubles.

Les murs en moellons seront enduits soit totalement, soit à joints beurrés.

Les enduits seront de composition traditionnelle. L'édification de nouveaux murs de clôture pourra se faire dans des matériaux contemporains, mais ils seront enduits à la chaux aérienne.

Le couronnement des murs de clôture sera soit arrondi et crépi, soit fini par une rangée de briques légèrement inclinée.

On évitera toute couverture en tuile mécanique. Celles qui existent seront supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection.

Article 12: devantures de magasins, d'activités et de services

Ces devantures de magasins forment un ensemble vivant qui participe au décor de la ville.

Leur attrait et leur diversité doivent être maintenus, tout en préservant l'unité architecturale des constructions dans lesquelles elles s'insèrent.

a) Dispositions générales

Toute création ou toute transformation d'une devanture doit faire l'objet d'une "déclaration de travaux", soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour l'examen de cette demande, il sera nécessaire de présenter le projet de devanture avec un dessin de l'immeuble complet auquel il appartient et de suivre les prescriptions suivantes:

Les devantures de magasin devront prolonger les grandes lignes architecturales du bâtiment et, en aucun cas, ne devront dépasser les limites d'une parcelle. Lorsque la façade, au bas de laquelle la devanture doit s'intégrer, possède une modénature latérale (chaînes, harpes ou pilastres d'angle), la devanture ne devra pas déborder l'aplomb intérieur de cette modénature, ménageant ainsi une continuité verticale de maçonnerie jusqu'au sol.

Lorsqu'il existe un bandeau de maçonnerie séparant le rez-de-chaussée du premier étage, la devanture doit toujours rester au-dessous de ce bandeau. Les balcons de l'entresol ou de l'étage devront rester totalement apparents et ne pourront servir de support aux enseignes.

S'il n'existe ni bandeau, ni balcon, le couronnement de la devanture devra rester nettement au-dessous des appuis de fenêtre du premier étage ou de l'entresol.

Les devantures devront proscrire tout pastiche de style rural ou médiéval sans rapport avec le caractère général des immeubles de la Z.P.P.A.U.

Si, à la suite d'une modification antérieure, une devanture n'était pas en accord avec les prescriptions ci-dessus, tous les travaux effectués sur elle, à partir de l'édition de ce règlement, viseront à rétablir l'état originel de la façade de l'immeuble (modénature, ferronnerie,...) et respecteront les recommandations énoncées.

Dans la mesure où deux vitrines s'inscriraient au bas de la façade d'un même immeuble ou dans un ensemble architectural homogène, il sera impératif d'en aligner l'encadrement supérieur et inférieur.

b) Les vitrines

Les percement trop vastes gagneront à être compartimentés pour éviter l'effet d'un trop grand vide.

Les vitrages principaux seront disposés parallèlement au plan de la façade avec des retours perpendiculaires. Une assise maçonnée et enduite ou en tuffeau apparent d'une hauteur minimum de 60 centimètres sera exigée.

Si l'immeuble possède déjà un soubassement, il sera bon d'y asseoir la vitrine.

c) Matériaux et couleur

Tous les matériaux de second oeuvre seront autorisés pour la réalisation des encadrements de vitrines. S'ils sont utilisés sur des surfaces importantes, ils devront être peints.

Le cumul de matériaux est interdit pour éviter tout effet d'échantillonnage.

Les couleurs devront être foncées ou d'un ton neutre en harmonie avec l'enduit de la façade, la brique ou le tuffeau. Elles seront précisées lors de la demande de permis de construire et présentées à la Mairie avant mise en oeuvre.

Si la devanture de magasin est traitée en maçonnerie, il sera nécessaire de poursuivre les dispositions architecturales de la façade avec des vitrines répétant la forme des baies anciennes de l'immeuble.

d) Enseignes.

On se reportera à la "Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes" (Journal officiel du 30 décembre 1979), articles 4, 6, 7, 17, 18, 19, 20 et 21; et au Décret 80-924 du 21 novembre 1980.

Le volume et le traitement des constructions à vocation commerciale reprendront les dispositions, rythmes, volumes et coloris des bâtiments traditionnels de La Ferté-Bernard.

Ne seront autorisées qu'une enseigne parallèle au plan de la façade et une seule enseigne-drapeau par local commercial. Lorsque l'enseigne est parallèle au plan de la façade, la hauteur des lettres sera limitée à 0,35 mètre. Dans le cas d'une enseigne-drapeau, celle-ci sera limitée à 0,80 X 0,80 mètre de côté et elle sera suspendue et non fixée latéralement.

Les enseignes fixées de manière à dépasser le niveau de l'égout du toit ou occupant toute la largeur d'une façade avec une hauteur supérieure à 0,80 mètre ainsi que les enseignes lumineuses sont interdites.

Les enseignes panneaux implantées indépendamment de la construction affectée au commerce, à une hauteur supérieure à 0,90 mètre ou dont la hauteur totale dépasse 1,50 mètre sont interdites.

Le dessin des enseignes devra être précisé sur la déclaration de travaux.

e) Auvent; marquises; stores des boutiques à usage de commerce

Les auvents en maçonnerie, les marquises en métal et en verre sont interdits. Ceux qui existent seront progressivement enlevés à l'occasion de transformations de devanture.

Les stores sont autorisés à condition d'être repliables, leur mécanisme devra pouvoir être dissimulé dans le cadre de percements, après repliage, sans coffret apparent.

Les couleurs seront à composer avec soin de manière à s'harmoniser entre elles ainsi qu'avec les teintes générales de l'environnement urbain.

Ils seront soumis à l'autorisation des services municipaux avant leur pose.

Article 13: espaces libres, plantations

Espaces libres et plantations

Les cours et passages seront de préférence gravillonnés ou pavés. Les gravillons seront des produits de rivière ou de balastière, les produits concassés étant interdits.

Les espaces libres non occupés par des aires de stationnement ou de circulation seront traités en cours ou espaces verts.

Les aires de stationnement seront elles-mêmes plantées à raison d'au moins un arbre pour trois places de voitures.

Les jardins recevront au minimum un arbre pour 200 m² de terrain.

2.3. Dispositions particulières

Article 14: cas particulier des vestiges archéologiques

A l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U. et dans les secteurs A, B, C, D, plusieurs vestiges archéologiques ont été repérés ou bien sont susceptibles d'être découverts lors de constructions futures: il s'agit particulièrement des vestiges de l'ancien rempart au Sud-Ouest et au Sud-Est de la ville, et des anciennes Tours Le Pelletier et des Moulins. Ces vestiges ont été repérés sur le plan format 29,7 X 42 "Tracé des remparts médiévaux" (voir Z.P.P.A.U. 3ème partie).

Dans ces secteurs A, B, C et D, la prise en compte du patrimoine archéologique implique que l'ensemble des travaux soumis à autorisation et visés dans la circulaire du 12 octobre 1987, soit adressé, pour avis au Préfet de département, afin qu'il consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie, conformément aux dispositions du décret 86.192 du 5 février 1986.

II.3. Prescriptions supplémentaires par secteurs

Secteur A

Ce secteur est particulièrement important puisque le Château et son enceinte sont visibles de loin, à partir de plusieurs endroits de la ville: par exemple, dans la percée visuelle du parking du Centre Leclerc, en venant de Paris par l'avenue du Général de Gaulle.

Les maisons situées entre la Chapelle Saint-Lyphard et le Château et construites contre le rempart du Château, seront restaurées et mises en valeur; elles ne seront en aucun cas exhausées, car elles participent au caractère particulier de ce secteur.

Dans ce secteur, les toitures-terrasses seront interdites.

On veillera aussi à la restauration du Château et à l'achèvement de l'aménagement des abords de Saint-Lyphard.

L'enceinte castrale située au Sud-Est du Château devra être mise en valeur et restaurée selon les règles de l'art. Cette enceinte est actuellement séparée en deux par un mur moderne qui indique une limite parcellaire et qui devra à terme disparaître.

Ce secteur comprenant des vestiges existants ou susceptibles d'être découverts du rempart médiéval de la ville ancienne, il sera particulièrement veillé au respect des prescriptions liées au patrimoine archéologique (application du décret 86.192 du 5 février 1986, cf article 14 de la Z.P.P.A.U.).

Secteur B

Ce secteur est organisé autour de la place Saint-Julien; on veillera à un réaménagement rapide et soigné des façades de cette place, notamment des devantures que l'on devra harmoniser entre elles.

On s'appliquera alors à mettre en valeur les façades les plus remarquables.

Le mobilier et l'éclairage urbain devront être discrets.

Dans ce secteur, les toitures-terrasses seront interdites.

La place sera réaménagée en vue de mettre en valeur la Porte Saint-Julien. Ainsi, le parking situé au centre de la place devra disparaître, et être remplacé par un aménagement urbain discret et planté.

Ce secteur comprenant des vestiges existants ou susceptibles d'être découverts du rempart médiéval de la ville ancienne, il sera particulièrement veillé au respect des prescriptions liées au patrimoine archéologique (application du décret 86.192 du 5 février 1986, cf article 14 de la Z.P.P.A.U.).

Secteur C

La place du Docteur Collières et la place Ledru-Rollin marquent l'entrée de la ville. Un nouveau traitement urbain pourra être imaginé, en privilégiant la végétation et en limitant les places de parking au strict minimum.

Les antennes situées sur les toits seront limitées et installées de préférence à l'intérieur des combles ou, à l'extrême limite, sur les versants arrière des toitures.

Au fur et à mesure des rénovations, on veillera à mettre en valeur les façades les plus intéressantes, et à unifier entre elles les devantures de magasins.

Les "dents creuses", particulièrement place Ledru-Rollin, devront être reconstruites pour retrouver un alignement de bâti, en respectant les hauteurs des bâtiments qui leur sont contiguës.

On veillera aussi à mettre en valeur les maisons de la rue de Paris, et à respecter cet alignement de maisons bien proportionnées.

Dans ce secteur, les toitures-terrasses seront interdites.

Un marquage au sol pourra être imaginé pour évoquer l'ancienne Porte Saint-Barthélémy.

Ce secteur comprenant des vestiges existants ou susceptibles d'être découverts du rempart médiéval de la ville ancienne, il sera particulièrement veillé au respect des prescriptions liées au patrimoine archéologique (application du décret 86.192 du 5 février 1986, cf article 14 de la Z.P.P.A.U.).

Secteur D

Ce secteur est l'un des plus riches et représente le plein centre de la ville.

Il inclut le plus grand nombre de maisons remarquables et de monuments historiques classés et inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

On veillera à les restaurer avec le plus grand soin et à les mettre en valeur.

Dans ce secteur, les toitures-terrasses seront interdites.

Ce secteur comprend de nombreuses "dents creuses" qui seront un jour ou l'autre bâties: les futures constructions devront obligatoirement s'intégrer dans le tissu existant et respecter l'architecture des constructions des parcelles limitrophes.

Le mobilier et l'éclairage urbain ainsi que les éléments liés à la circulation seront très discrets, et en harmonie avec l'environnement architectural.

Ce secteur comprenant des vestiges existants ou susceptibles d'être découverts du rempart médiéval de la ville ancienne, il sera particulièrement veillé au respect des prescriptions liées au patrimoine archéologique (application du décret 86.192 du 5 février 1986, cf article 14 de la Z.P.P.A.U.).

Le sous-secteur D1 comprend la promenade du Petit Mail; on y voit actuellement les façades arrières des maisons de la rue d'Huisne qui ont gardé leurs dispositions originales et qu'il sera bon de mettre en valeur. Un traitement urbain adéquat du parcours de cette promenade sera proposé et les accès aux maisons au-dessus du ruisseau du mail seront conservés et mis en valeur.

Le sous-secteur D2 est organisé autour des Anciennes Halles. Il sera bon d'aménager la place de la Lice et les abords de la Halle de manière à rappeler l'ancienne activité de ce quartier.

Le sous-secteur D3, au voisinage de l'Eglise Notre-Dame-des-Marais, est le foyer commercial de la ville. Afin de mettre en valeur cette église et les façades des maisons qui bordent la place Carnot et la place de la République, on procédera au réaménagement suivant:

- Les façades dont certaines sont dénaturées par des devantures de magasins, retrouveront leur disposition originale;
- L'agrandissement des bâtiments ne comportant qu'un rez-de-chaussée se fera prioritairement par un exhaussement de niveau;
- Le problème de stationnement devra être réglé de manière à libérer en partie le centre de la place de la République;
- La plantation d'arbres et de végétation sera, à cet endroit, souhaitable; toutefois, la forme et la hauteur des arbres seront choisies avec précaution de manière à ne pas gêner la vision d'ensemble de l'Eglise Notre-Dame-des-Marais et des façades qui entourent les places;
- Le mobilier urbain sera très discret et étudié pour être en harmonie avec l'ensemble architectural.

Secteur E

Groupées autour de l'Eglise Saint-Antoine, les façades de la place Victor Hugo seront traitées afin de mettre en valeur l'église et son environnement.

Les devantures des magasins devront être harmonisées entre elles lors de travaux de réaménagement, et les arbres de la place seront obligatoirement conservés.

Secteur F

On veillera à conserver les dispositions originelles de cette rue et à mettre en valeur le bâti existant.

Les surélévations et les toitures-terrasses ne seront pas autorisées car il est nécessaire rappeler l'activité artisanale de ce quartier.

Secteur G

Ce secteur est un secteur complémentaire aux secteurs A, B, C, D, H, J, K et V.

Véritable coulée verte en plein coeur de la ville, les berges de ce secteur devront conserver leur caractère originel.

Toutes les berges de l'Huisne et de la Mème devront donc être protégées; tous les lavoirs et tous les édifices conservés, rappelant les anciens moulins, devront être restaurés.

Des cheminements piétonniers pourront être proposés.

Secteur H

Faisant intégralement partie du vaste secteur G, le secteur H est un des endroits des bords de rivière de La Ferté-Bernard (l'Huisne) qui doit recevoir un traitement particulièrement soigné et qui, de nos jours, est peu mis en valeur.

Cette voie offre des possibilités d'aménagement et de promenade. Les hangars et autres constructions qui bordent l'autre côté de l'Huisne devront peu à peu disparaître pour faire place à un bâti qui devra parfaitement s'intégrer à cette architecture de bord de rivière.

Les lavoirs existants devront être restaurés et ceux démolis devront être reconstruits à condition de connaître leur emplacement d'origine.

Secteur J

Les abords et les maisons existantes de ces sous-secteurs ("maison bourgeoise" avenue de Verdun, moulin des Calots et manoir de La Monge) seront particulièrement soignés et surveillés.

On s'efforcera de mettre en valeur ces maisons intéressantes.

Il est à noter que le Manoir de La Monge est aussi situé en zone V (plateau du Tertre), donc en zone inconstructible.

Secteur K

On veillera à conserver le caractère ancien et homogène des alignements de maisons de ce secteur et à les mettre en valeur.

A terme, les "dents creuses" devront être reconstruites dans le style des maisons voisines, pour retrouver un alignement.

Les constructions "parasites" tels que les hangars ou les magasins avec devantures métalliques, devront disparaître.

Toute construction nouvelle devra dans l'alignement des maisons qui lui sont contiguës.

Secteur L

Le grand plateau longeant le ruisseau de Saint-Symphorien, en haut de l'avenue de Verdun, pourra être loti. La hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser R+1, soit 7 mètres à l'égout.

Des éléments de la "maison bourgeoise" située à proximité (en sous-secteur J) et du bâti existant de cette parcelle pourront servir de "référence architecturale" et de "modèle" pour les futures constructions.

Secteur V

Ces zones offrent, à partir de plusieurs points de vue, des "échappées vertes" qui devront être protégées et non bâties; particulièrement le plateau qui englobe les anciennes fermes du Tertre à l'Ouest de la ville, en arrière de la voie ferrée, le Pré Motage, ainsi que le plateau en contrebas de la route qui mène à l'ancien Couvent des Récollets.

A l'intérieur de la ville, quelques zones non constructibles ont aussi été répertoriées; il s'agit:

- D'une zone verte V située en contrebas du château (secteur A). Cette zone pourra être reboisée, et débarrassée des constructions en tôle et du terrain de tennis.

- Cette zone verte est entourée de deux autres zones vertes elles-aussi inconstructibles: l'une correspond au parking du Centre Leclerc qui devra être réaménagé et boisé (tout en gardant la "percée visuelle" vers le Château); l'autre, à l'Est du Château et de l'autre côté de la rivière, est très boisée. Cette dernière pourrait être réunie avec la zone verte incluse située en contrebas du secteur A, et l'ensemble transformé en un petit jardin public. Des passerelles légères au-dessus de l'Huisne permettraient de passer d'une zone à une autre et cela pourrait être un endroit privilégié en plein cœur de la ville.

- De deux parcelles non bâties, avenue de Verdun, qui seront aussi inconstructibles, protégées et mises en valeur (pour en faire, peut-être, des jardins publics).